

不動産ネットマーケットシステム

発明の属する技術分野

本発明は、例えば不動産売買の仲介ビジネスに関し、特に、ビル事業などの賃貸不動産を扱うネットマーケットシステムに関する。

従来の技術

インターネットを中心とするIT（情報技術）は、様々な商品やサービスの流通の世界で、売り手および買い手となる投資家の情報を瞬時にかつ直接に結びつけることを可能とし、結果として流通コストのダウンとスピード化に基づいた新しいビジネスが急速に広がっている。早晩、ネットなくしてはビジネスの大半が成り立たなくなり、個人の生活環境も大きく変わろうとしている。

このネットによる情報経路の革新と、それに伴う流通コストのダウンという時代の要請が、不動産市場においても避けられない。不動産投資信託および証券化商品の急速な導入によって、ネットを利用した新しい不動産の売買システムに移行する必然性が高まり、またその移行のための期限も早まったといっている。

しかし、不動産の売買ビジネスでは、仲介業者（ブローカー）同士の情報交換システム、ブローカーによる投資家への情報開示システム、雑誌を媒体として投資家がブローカーの売り物件情報を入手できるようなシステムが存在しているが、売り手および買い手となる投資家を直接結びつける媒体（ネットマーケットシステム）はなかった。

ビル事業などの賃貸不動産の売買には、顕在化し難いリスクがあり、このリスクが不動産ネットマーケットシステムの実用化を阻害している。不動産の売買におけるリスクには、物理的瑕疵や権利上の瑕疵、あるいは将来の建物維持費用や賃貸事業の収支低ト等がある。

従って、これらのリスクの回避のために、ブローカーに取引を委ねるほうが安全であり、ブローカーを介して情報を交換し、取引を行うことになる。また、賃貸不動産の売買のように、類型によっては、契約や取引に様々な対応が必要となる場合にも、ブローカーの果たす役目は大きい。現状は、ブローカーに売

Filed by Express Mail
(Receipt No. EU030903409)
on June 22, 2001
pursuant to 37 C.F.R. 1.10.

買を依頼すると、仲介料として売買価格の3%を売り手と買い手の双方が支払わなければならない。前述したリスク回避機能のみならず、ブローカーからの情報が売り手と買い手を結びつける唯一の市場機能を果たすことを考えれば、この3%の仲介料は高くないが、市場の活性化の阻害となる問題があった。

一方、バブル崩壊の反省により、1999年から商業不動産を中心とする不動産証券化が本格化し、2000年には、複数の不動産を債権（デット）と株式（エクイティ）にチェンジし、流動性を高めて前述のようなリスクを軽減し、利回りの高い商品として、個人投資家や年金運用資産を抱える投資家に供給しようとしている。不動産全般が、このようにしてペーパー（有価証券）にチェンジされることで、随時売却可能な商品となり、部分的とはいえ不動産投資信託マーケットを持つことになる。

ただし、その不動産投資信託マーケットが本当に流動性を維持するには、プールされた不動産の個々の入れ替え、すなわち不動産の売買が、スピーディにかつ効率的に行わなければならない。しかし、現行のブローカーによる売買システムでは、スピーディかつ効率的とはいえない。例えば、金利の急激な上昇で不動産投資信託が売られる状況で、買い手が付きにくくなった時、あるいは地価が上昇した時に、キャピタルロスの補充やゲインの獲得を、プールされた不動産の売却で実現しようとしても、直ぐに売却することは困難となり、クラッシュする可能性は高い。

従って、現行のブローカーによる不動産売買システムでは、不動産投資信託マーケットを支えることが難しく、不安定で曖昧なリスクを内在させることになる。不動産投資信託の安定のためにも、不動産そのものの安定的な流動化システムが必要である。

また、不動産は、一般の商品や株式と異なり個別性が強く、合理的な市場をもたないため、売買しようとしても、対象となる不動産の価格が顕在化していない。従って、売買にあたって、先ず売り手が対象不動産の価格を決定することになるが、商品の仕入れ原価や株価のように価格が見えない以上、容易に売却価格を決定することはできない。

もちろん、売り手自身の自己査定による価格ありきとしても、通常は仲介業者

の査定した価格を参考にして売値を決定するか、より理論的で公平な価格が必要な場合には、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取り付けることになる。

図5に、従来の鑑定評価による価格決定の方法を示した。

図示した例では、原価法により算出される積算価格A（土地・建物を分離して、直近の取引事例から求めた土地の比準価格と、現時点の再調達価格から、経年による減価分を控除して求めた建物積算価格との合計額）、収益還元法により算出される収益価格Bに調整を加えて鑑定評価額Pを決定する。収益還元法については、後述のDCF法による場合や、永久還元法との併用の場合がある。

しかし、鑑定評価額Pは、「正常価格＝市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格」（「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」、二国鑑委25号、233頁、住宅新報社、平成2年10月26日）ではあっても、市場均衡価格ではない。市場均衡価格とは、「買う意欲のある買い手と売る意欲のある売り手が、各自市場および資産に関する十分な情報を持ち、慎重にかつ強制されないで行動し、適切なマーケティングの後に第三者間の公正な取引交渉を経て、交換された価格」（「最新国際評価基準」、9頁、東京布井出版、社団法人日本不動産鑑定協会刊）であり、売り手と買い手の間で合理的に成立した価格である。

しかし、鑑定評価額Pが「神の見えざる手」により決定される市場均衡価格のごとく錯覚される場合がある。その錯覚は、売り手には鑑定評価額Pを下限とし、それより高く売りたいと思わせ、買い手には、鑑定評価額Pを上限とし、それより安く買いたいと思わせることで、売買交渉にあたっての心理的な価格の壁を作り、その結果として円滑な売買を阻害する。また、それ以上に、市場均衡価格のように一点に収斂させることが、鑑定評価額Pの精度を低下させる。

例えば、商業地などの評価手段であるDCF法の適用にしても、将来のキャッシュフローの予測には、割引率、賃料改定率、空室率、ターミナルレートなど、いくつもの変数項目があるにも関わらず、1つの項目に1つの予想数値を入力することで試算された収益価格は、将来の変動するリスクリターンを固定化し、ヴァイアスのかかることになる。

DCF法は、例えば、「不動産の収益価格と投資分析」（塚本勲著、清文社刊

、92頁）や、「不動産の利回り入門」（奥田かつ枝著、住宅新報社刊、54頁）に示されるように、将来の一定期間の賃料と費用を予測し、該期間の経過後に売却することを前提とした永久還元により、試算された収益価格と、想定された賃料と費用から求めた年度ごとの純収益とを、現在価値に割り戻して現在の収益価格を求める手法である。前記期間の純収益を現在価値に割り戻すための一定の割引率と、売却時の収益価格を還元する際の還元利回りとを、一定の数値として想定するため、DCF法で求められる収益価格は、予測の必要な変数項目を極めて多く含むという欠点を持っている。

ただし、予測に対して合理的な根拠付けがなされるのであれば、その予測の確実性の程度と、予測に必要な変数項目にいくつかの数値を入力することにより求められた複数の収益価格からなるレンジとを明確にすることにより、物件の正確な評価ができるので、変数項目が多いことは必ずしも欠点ではなくなる。投資家によって、投資採算価格が違う原因の一つは、変数の予測の違いにあるので、マトリックス評価において変数となる賃料・管理費等を、適正なレンジとして査定し、その査定における価格試算過程を開示するのであれば、それぞれの資産家の投資判断業務が合理的でスピーディになる。

従って、DCF法では、あるべき収益価格レンジ、あるいはマーケットで成立する可能性の高い収益価格レンジを試算するための評価手法として使用すべきであって、収斂された一点の収益価格を試算するための評価手法として使用すべきではなかった。

上述のように、不動産の証券化により投資用不動産が金融商品になり、不動産投資信託（リート）の上場により、小口化された不動産証券を個人投資家が取得する状況にある。そのためには、投資家が投資判断する際のベンチマーク（基準）、具体的には投資用不動産の取引利回り（インカムゲインとキャピタルゲインを合わせたもの）を表す不動産インデックスが必要である。精度の高い不動産インデックスがあれば、収益価格を決定するキャップレート（還元利回り）やディスカウントレート（割引率）のベンチマーク（基準）となり、数年後に始まる会計基準の国際化による時価会計に対しても、収益価格による評価が可能となる。

しかし、投資用不動産のための不動産インデックスについては、幾つかが作ら

れているが、未だオーソライズされたものは確立されていない。

日本では、欧米と異なり、取引価格やテナント毎の成約資料を開示しないことが慣行になっているため、不動産インデックスの必要なリアルデータの収集が極めて難しいこともあるが、最大の問題点は、現在、公表されている不動産インデックスが、特定したオフィスビルについて土地・建物に分離して、土地は公示価格や比準価格から時価を算出し、建物は積算価格により算出して元本価格を求めている点にある。

なぜなら、実際の取引に際し、投資家は投資用不動産の利回りを分析し、その利回りに基づく収益価格で売買をするのに、元本価格を土地・建物で分離し、建物を積算価格としていたのでは、投資用不動産の実際の取引利回りとかげ離れた不動産インデックスとなってしまうからである。

しかし、特定したオフィスビルの収益価格の試算には、収益価格を決定するための適切なキャップレート（還元利回り）とデイスカウントレート（割引率）が必要になるという矛盾が存在しており、不動産インデックスの作成はそこから先に進んでいない。

本発明は、不動産等の評価とマーケット機能を一本化し、ネットの画面上で売り手と買い手が、直接、情報交換しながら、売買価格を決定するシステムであり、不動産等の売買取引の効率を高め、仲介料をダウンさせ、売買価格決定のプロセスに透明性をもたせる。

要約

ネット画面上で売り手と買い手が、直接、情報を交換しながら、売買価格を決定することで売買取引の効率を高め、仲介料をダウンさせ、価格決定のプロセスに透明性をもたせる。また、金利や賃料の変動に対してタイムリーでかつ不動産投資の的確な指標を求める。

図面の簡単な説明

図1は、本発明の一実施例を示すシステム図である。

図2は、本発明の一実施例で、ネットマーケットのオープンまでを示すフロー

図である。

図3は、本発明の一実施例で、ネットマーケットのオープン以降を示すフロー図である。

図4は、本発明の一実施例で、適正価格レンジの決定を示すブロック図である。

図5は、従来の鑑定評価額の決定を示すブロック図である。

図6は、従来のインデックスの算出方法の一例を示す説明図である。

図7は、レンジ価格の一例を示すグラフである。

好適な実施例の詳細な説明

本発明の不動産ネットマーケットシステムは、以下のステップからなる。

- (1) 投資家が、会員登録を行うステップ。
- (2) 売り手が、マーケット事業者に物件概要を提示するステップ。

本明細書では、マーケット事業者は、デューディリジェンス（入念な調査分析）、マトリックス評価、売り手と買い手との間の情報媒介、契約書作成等の取引業務を行う者を意味する。

(3) マーケット事業者が、対象物件の事業概要の分析および対象物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく適正価格レンジを算出し、売り手に提示するステップ。

不動産鑑定評価手法のうち、DCF法等については、試算上の予測変数が多いので、本発明では、変数ごとに適正レンジを定めて、DCF法で評価し、別の手法で求めた価格も含めて、適正価格レンジを確定させる。

レンジ価格を、最も試算しやすいのはDCF法であるが、他の手法としては、分譲価格から建設コスト等と投下資本を控除して、マンション用地や分譲用地の価格を逆算する開発法、あるいは取引事例から価格形成要因を比較して対象不動産の価格を求める取引事例比較法についても、合理的な価格のレンジを求めることは可能であり、これらの評価方法を含めて、本明細書では、マトリックス評価とする。

(4) 売り手が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で売却希望価格を提示す

るステップ。

あるいは、売り手が適正価格レンジを承諾するステップとし、(10)のステップまでに、売り手が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するようにしてもよい。

(5) マーケット事業者が、会員に物件概要および適正価格レンジを公開するステップ。

(6) 希望の会員が、マーケット事業者に当該対象物件の買い手候補となる登録を行うステップ。

(7) マーケット事業者が、買い手候補に対象物件の事業概要、デューディリジェンスの結果および対象物件のマトリックス評価を提示し、調整率を決定するステップ。

該調整率は、売却希望価格と購入希望価格の価格差を許容するために設定し、売り手および買い手候補に予め提示してもよい。

(8) 買い手候補が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ。

(9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示するステップ。

(10) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

本発明のネットマーケットシステムは、少なくとも以下のステップからなる。

(1) マーケット事業者が、適正価格レンジを算出し、売り手および買い手候補に提示するステップ。

(2) 売り手が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ。

(3) 買い手候補が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ。

(4) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示するステップ。

(5) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、調整を行うステップ。

上記ステップを実現するために、マーケット事業者は本発明の不動産ネットマーケットシステムをネットに接続したサーバーにより実現する。該不動産ネットマーケットシステムは、登録した会員がネットを通じてアクセス可能で、任意の売り手がネットを通じてアクセス可能な不動産ネットマーケットシステムであり、上記の各ステップを可能とするように、以下の手段を備える。

第1段階では、売り手が物件概要を入力する手段と、マトリックス評価によりサーバーが適正価格レンジを算出し、売り手に提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段（あるいは、売り手が適正価格レンジを承諾する手段としてもよい）とを備える。

第2段階では、サーバーが会員に物件概要および適正価格レンジを公開する手段と、希望の会員がサーバーに当該対象物件の買い手候補となる登録をする手段と、買い手候補がサーバーに購入希望価格を提示する手段とを備える。

第3段階では、売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、サーバーに再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、サーバーに再度、提示する手段とを備える。

第4段階では、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、サーバーが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備える。

あるいは少なくとも、マトリックス評価によりサーバーが適正価格レンジを算出し、提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段と、買い手候補が購入希望価格を提示する手段と、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、サーバーが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備える。

前記マトリックス評価による適正価格レンジの算出は、複数の価格決定法により得られるレンジを包含するレンジであってもよいし、複数の価格決定法により得られるレンジの2つ以上が重複するレンジであってもよい。

別の態様によれば、本発明の不動産ネットマーケットシステムは、以下のステップからなる。

- (1) 投資家が、会員登録を行うステップ、
- (2) 売り手が、マーケット事業者が物件概要を提示するステップ、
- (3) マーケット事業者が、対象物件の事業概要の分析および対象物件のデューデリジェンスを実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく適正価格レンジを算出し、該適正価格レンジ内の少なくとも上下限を含む2以上の価格に対し、該価格を元本価格として算出される純収益に対する利回りをそれぞれ算出し、売却希望価格を決定するガイドラインとして適正価格レンジおよび前記利回りを売り手に提示するステップ、

該適正価格レンジ内は、一定額ごとに刻んだ価格に対し、該価格に対する純収益の利回り（マーケット利回り）を、該価格の根拠となった評価内容と一緒に提示することが望ましい。

- (4) 売り手が、マーケット事業者が適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、
- (5) マーケット事業者が、会員に物件概要、適正価格レンジおよび前記利回り

を公開するステップ、

(6) 希望の会員が、マーケット事業者に当該対象物件の買い手候補となる登録を行うステップ、

(7) マーケット事業者が、買い手候補に事業概要およびデューディリジェンスの結果およびマトリックス評価を提示し、調整率を決定するステップ、

(8) 買い手候補が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、

(9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示するステップ、

(10) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

前記マトリックス評価では、DCF法を含み、前記利回りの提示では、DCF法で使用した割引率およびターミナルレートと、DCF法で求めた収益価格から逆算される利回り（IRR、あるいは内部収益率と呼ばれる）からなる群から選ばれる1以上を一緒に提示することが望ましい。

さらに、投資家から複数の買い手を選定し、マーケット事業者がバーチャル物件を創設して、該バーチャル物件に対し、不動産ネットマーケットシステムの各ステップを行い、該バーチャル物件の適正価格レンジと、適正価格レンジ内を一定額毎に刻んだ価格に対する利回りと、買い手の最高購入希望価格、あるいは複数の購入希望価格を統計的手法により調整した価格を元本価格として前記純収益に対する利回り（マーケット利回り、あるいは不動産インデックスと呼ばれる）とを、当該物件概要と共に公開することが好ましい。

あるいは、投資家から1の売り手と複数の買い手を選定し、マーケット事業者

が創設したバーチャル物件の複数に対して、不動産ネットマーケットシステムの各ステップをそれぞれ行い、該バーチャル物件の適正価格レンジと、適正価格レンジ内を一定額毎に刻んだ価格に対する利回りと、買い手の最高購入希望価格、あるいは複数の購入希望価格を統計的手法により調整した価格を元本価格として前記純収益に対する利回り（マーケット利回り、あるいは不動産インデックスと呼ばれる）とを、当該物件概要と共に公開することが好ましい。

前記ネットマーケットシステムは、企業、株式、債権、知的財産権、美術品、骨董品または中古品を売買するか、あるいはサービスを行うために実施されてもよい。

本発明のうち、不動産インデックスは、評価人の創設する地域別のバーチャル・ビル群のマトリックス評価を行い、求められたバーチャル・ビルのレンジ価格を、上記のネット・マーケットに反映させ、ネット・マーケットの価格決定プロセスを通して決定した買い手の購入希望価格、あるいは統計的手法により求めた標準的購入希望価格と、想定した現在の純収益との間で成立する利回りを、瞬時に求めるシステムである。

日本では、現物の賃貸不動産についてのテナント成約賃料等のデータ収集が極めて難しいことから、対象となるエリアマーケットの賃料水準・空室率・標準的管理コスト等のデータを、バーチャル・ビル収益価格のインプット項目として試算する。

また、既存の不動産インデックスでは、元本価格を収益価格で試算したものはないが、DCF法により複数の収益価格を試算し、設定した適正価格レンジの中から、複数の投資家に価格を選択させるシステムにより、均衡価格（収益価格）と純収益を対応させる不動産インデックスを作り出すことができる。

バーチャル・ビルの利回りではあるが、日々変動する金利や賃料等のマーケットデータに連動して収益価格を試算することが可能であり、複数の投資家の選択する価格と利回りに対する投資判断を、継続的に明示することが可能となる。

また、その利回りを実物不動産のマトリックス評価に反映させることで、評価の精度を高めることができる。

本発明のネットマーケットシステムは、不動産もしくは不動産のエクイティー

を中立の第三者であるマーケット事業者が評価し、適正価格をレンジで求め、ネットを経由して売り手と買い手をつなぎ、そのレンジ価格の中で売買価格を決定しあうシステムである。

発明の実施の形態

本発明の一実施例を、図面に基づいて以下に説明する。

図1は、本発明の実施例を示すシステム図である。

本発明の不動産ネットマーケットシステムは、既存のネットワーク上に、マーケット事業者により構築されるネットマーケットである。ネットマーケットのソフトウェアが稼働するサーバは、本発明の手段を実現できる規模であれば、既存のいずれでもよい。売り手および会員は、このネットワークにアクセス可能な端末（パーソナルコンピュータなど）を使って、情報の提示、入手を行う。

図2、3に示したフロー図に基づいて、契約に至るステップを順に説明する。

(1) 投資家が、それぞれの端末を通じ会員登録を行う。図では、会員1、2、3、4、5、mとした。

会員制とすることは本発明に必須ではないが、事前に会員登録を行うことで、個々の取引を速やかに行うことができる。

(2) 売り手が、マーケット事業者物件概要を提示し、評価依頼を行う。

物件概要とは、例えば、所在、面積、構造、賃貸条件などである。

(3) マーケット事業者が、対象物件の事業概要の分析や、物件のデューディリジェンス（入念な調査分析）を実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく適正価格レンジ（P1～P2）を算出し、売り手に提示する。物件概要、適正価格レンジ（P1～P2）は、マーケット事業者がサーバに入力してデータ蓄積を行う。

後のステップで、物件情報を買い手候補に提示するためには、対象となる不動産の入念な調査分析（デューディリジェンス）が重要であり、結果が適正価格レンジ（P1～P2）に織り込まれることが必要である。

上記デューディリジェンスでは、不動産の物理的特性、権利関係、売買に要求され必要な全ての情報とリスクを調査する。建物（オフィスなど）については、

LCC（ライフサイクルコスト）と地震リスクの評価などを網羅したエンジニアリングレポートの作成と、土地についての境界や地中埋設物などの確認による不動産鑑定評価手法に基づくマトリックス評価を実施する。

適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）を算出するには、例えば図4に示したブロック図のように行う。

複数の入力を行うことにより原価法で算出される積算価格レンジ（ $a_1 \sim a_2$ ）と、同様に複数の入力を行うことにより収益還元法で算出される収益価格レンジ（ $b_1 \sim b_2$ ）、さらに、商業地であれば、割引率レンジ（ $d_1 \sim d_2$ ）、ターミナルレートレンジ（ $e_1 \sim e_2$ ）、賃料改定率レンジ（ $f_1 \sim f_2$ ）や空室率レンジ（ $g_1 \sim g_2$ ）のように幅のある入力のそれぞれの組合せにより、DCF法で算出される収益価格レンジ（ $c_1 \sim c_2$ ）を算出する。これらに調整を加えて、適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）を決定する。

適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）の決定方法の一例としては、図示したように最低評価額 a_1 と最高評価額 c_2 をそれぞれ最低額 P_1 、最高額 P_2 としてもよい。あるいは、前述のような複数の価格決定法により得られるレンジの2つ以上が重複するレンジとしてもよい。この場合は、評価額 a_1 と評価額 b_2 をそれぞれ最低額 P_1 、最高額 P_2 とする。

（4）売り手が、マーケット事業者に適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）内で売却希望価格 X を提示するか、該適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）を承諾することにより、当該物件がネットマーケットに登録される。

（5）サーバから、会員 $1 \sim m$ に、登録された物件概要および適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）が公開される。公開は、全ての会員 $1 \sim m$ に対して行う。ここでは、物件概要および適正価格レンジ（ $P_1 \sim P_2$ ）のみを公開することにより、詳細な情報を秘匿扱いとすることができる。

（6）購入希望の会員（図示した例では会員 1 、 3 、 4 ）が、サーバに当該物件の買い手候補となる登録を行う。

これ以降は、買い手候補となった会員 1 、 3 、 4 にだけ、情報の提示が行われる。

（7）サーバから、会員 1 、 3 、 4 に事業概要およびデューデューリジェンスの結

果が提示され、マーケット事業者は、例えば経験則から調整率 a を決定する。調整率 a は、後述するように、売却希望価格と購入希望価格の差が、調整可能かどうかを判断する指標として扱われる。

事業概要およびデューデリジェンスの結果の提示は、適正価格レンジ（ $P1 \sim P2$ ）を裏付ける範囲で必要な事項に限定すればよい。この時点で、ネットマーケットが開始（オープン）される。

（８）会員 1、3、4 が、適正価格レンジ（ $P1 \sim P2$ ）内で購入希望価格 $Y1$ 、 $Y3$ 、 $Y4$ を、それぞれの端末を通じてサーバに提示する。

一定期限を設けて、購入希望価格 $Y1$ 、 $Y3$ 、 $Y4$ を募るようにしてもよいし、同時に提示させるようにしてもよい。

（９－１）売却希望価格 X よりも最高購入希望価格 Y が大きい場合には、売却希望価格 X と最高購入希望価格 Y の平均値を、サーバは売り手および最高購入希望価格 Y の買い手候補に提示し、契約に至る。

（９－２）売却希望価格 X よりも最高購入希望価格 Y が小さくその差が調整率 a 以内の場合には、売却希望価格 X と最高購入希望価格 Y の平均値を、サーバは売り手および最高購入希望価格 Y の買い手候補に提示し、マーケット事業者により調整を行い、契約に至る。

（９－３）売却希望価格 X よりも最高購入希望価格 Y が小さくその差が調整率 a より大きい場合には、売却希望価格 X の見直しなどを行い、再びネットマーケットを行う。

上記平均値の算出方法としては、相加平均以外でも、予め決めておくことにより、いずれの算出方法でもよい。

本発明の異なる実施の形態では、（３）のステップにおいて、マーケット事業者が、売り手に利回りも提示する。

すなわち、（３）マーケット事業者が、事業概要の評価および物件のデューデリジェンスを実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく適正価格レンジを算出し、該適正価格レンジ内の少なくとも上下限を含む 2 以上の価格、または該適正価格レンジ内を一定額毎に刻んだ価格に対し、該価格を元本価格として算出される純収益に対する利回りをそれぞれ算出し、売却希望価

格を決定するガイドラインとして適正価格レンジおよび前記利回りを売り手に提示する。

さらに、(5) のステップにおいて、マーケット事業者が、会員に利回りも提示する。

すなわち、(5) マーケット事業者が、会員に物件概要、適正価格レンジおよび前記利回りを公開する。

該利回りを用いることで、地域、エリアやその他の条件が異なる物件の間で、個人投資家や不慣れた投資家にも、投資判断がし易くなるという効果を得ることが出来る。

また、前記DCF法を使用した(3) のステップにおける適正価格レンジの算出方法の実施例を、以下に示す。

変数項目の内、例えば賃料予測(変数1) から得た収益価格を上下限またはその間の任意の値のいずれかとし、他の要素による変数項目については、例えば上下限の中間値に固定して、収益価格を試算する。試算した結果の一例を表1に示す。

表 1

	収益価格
変数 1	3 8 億 ————— 4 7 億 ——— 5 5 億
変数 2	4 3 億 ——— 5 1 億 ——— 5 8 億
変数 3	3 5 億 ——— 4 0 億 ——— 4 3 億 ——— 5 1 億
変数 n	・ ・ 億 ————— ・ ・ 億 ————— ・ ・ 億

変数 1 : 例えば、賃料予測、変数 2 : 例えば、管理費

表 2

価格	4 3 億	4 4 億	4 5 億	4 6 億	4 7 億	4 8 億	4 9 億	5 0 億	5 1 億
利回り	7. 0	6. 8	6. 7	6. 5	6. 4	6. 3	6. 1	6. 0	5. 9

ただし、変数は将来の賃料、管理費などである。建物についても、デューディリジェンスの結果を反映させた評価とする。

表には示さないが、DID法以外で求めた積算価格や比準価格もマトリックス評価に加えるようにしてもよい。

表1のようなマトリックス評価の結果を調査し、重複するレンジを読み取り、収益価格の範囲である適正価格レンジを、43億円～51億円と設定する。

この例で純収益が3億円であれば、純収益の3億円を適正価格レンジの43億円～51億円で割って求められる7.0%～5.9%が利回りとなる。

該利回りの公開時には、表2のように適正価格レンジ内を小刻みにした価格と、それぞれの価格に対する利回りを見て分かりやすくするとよい。

本発明の異なる実施の形態では、売り手と買い手に価格決定のガイドラインとして、マーケット利回りを公開する。

すなわち、投資家から1の売り手と複数の買い手を選定し、バーチャル物件を創設し、前記各ステップにより該バーチャル物件の取引想定価格を決定し、該取引想定価格を元本価格として純収益に対する利回り（マーケット利回り）を算出する。複数のバーチャル物件から複数のマーケット利回りを得て、得られるマーケット利回りを当該物件概要と共に公開する。

前記バーチャル物件には、賃貸マンションや商業店舗も対象となりうるが、説明においては投資用のオフィスビルに限定する。

先ず、都市別、エリア別、築年数別に、バーチャルのテナントビルを想定し、画地のロケーションと規模を確定させておく。ビルの規模は例えば、敷地規模300～1000坪、建物規模2000～10000坪とし、経年5～30年とすればよい。大都市は、エリア別にし、地方は、県庁所在地およびそれに準ずる都市でよい。

次に、それぞれの都市またはエリアで、マーケット賃料、空室率を調査し、バーチャルのテナントビルごとの賃貸内容を確定させ、バーチャル物件毎に、ビル管理コストと共益費の設定を行う。また、グレードに合わせて地震リスクもカウントしたライフサイクルコストを予測する。さらに、ビルの事業収益も、チェックする。

以上により、実際の物件と同様にDCF法による評価作業が実施可能となる。

そして、前述のようにして、該バーチャル物件の取引想定価格を決定し、該取引想定価格を元本価格として純収益に対する利回り（マーケット利回り）を算出する。

得られたマーケット利回りは、当該物件概要と共に常に公開するようにし、金利の動向を反映させながら、タイムリーに、ネットマーケットで再評価する。

実際の契約交渉においては、物件と似た概要のマーケット利回りを1か、あるいは2以上を探しだし、売り手と買い手に示すことによって、仲介作業が容易となる。あるいは、売り手が売却物件に似た概要のマーケット利回りを知ることによって、売却希望価格を決定するようにしてもよいし、買い手が同様にして購入希望価格を決定するガイドラインとして使用することもできる。

（実施例）

DCF法によるマトリックス評価の試算と、ネットマーケットに提示するレンジ価格の設定の実施例について説明する。対象物件は、高層オフィス賃貸ビルである。

継続賃料とビル事業費は固定とし、割引率、還元利回り、新規賃料、稼働率の4項目が変動するものと予測して、マトリックス評価によりレンジ価格を求めた。

〔マトリックス評価〕

1. ビル事業収支実績

本物件の過去3年間におけるビル事業収支は、表3の通りである。

（1）テナント毎の賃貸借契約は、非開示。オフィスの月額平均賃料は7,580円/m²（25,000円/坪）、共益費は2,200円/m²（7,400円/坪）。

（2）用途としては、オフィスの他に店舗（物品販売店と飲食店）が、契約面積の7.6%を占める。

（3）その他収入は、駐車場、会議室等の使用料等。

（4）空室率は、平成11年度末は13%まで落ち込んだが、評価時（平成12年度末）では3%まで回復している。

表 3

(単位：百万円)

	平成9年度	平成10年度	平成11年度	過去3年の平均
収入				
賃料	9,100	9,050	8,600	8,916
共益費	2,600	2,600	2,500	2,567
その他収入	480	510	510	500
計	12,180	12,160	11,610	11,983
支出				
管理費	340	340	330	337
外注委託費	790	800	770	787
水光熱費	370	340	260	323
公租公課	1,250	1,070	1,070	1,130
損害保険料	36	31	22	29
その他	7	0	0	2
計	2,792	2,581	2,452	2,608
純収益	9,388	9,579	9,158	9,375
経費率	23%	21%	21%	22%
空室率	3%	10%	10%	6.7%

2. 収入分析と予測

(1) エリアの賃料動向

当該物件は、副都心の超高層ビルが集積するオフィス街に在り、貸室総面積は166万 m^2 を超え、そのうち30棟を超える大型ビルで、貸室が約80%を占めている。賃料水準（共益費込み）は、20,000～35,000円/坪に分布している。当然、超高層ビルのほうが一般ビルに比較して賃料は高く、また、超高層ビルに限っては、建物の経過年数に関係なく賃料ランクが形成されている。

競合する超高層ビルの賃料水準を表4に示す。

(2) 本物件の賃貸条件の分析

本物件のオフィスの月額平均賃料の7,600円/ m^2 （25,000円/坪）と、共益費の2,200円/ m^2 （7,400円/坪）を合わせると、9,800円/ m^2 （32,400円/坪）で、競合するビル群の平均賃料より11%高くなっている。

当エリアの賃料水準は、ここ数年は横ばいで推移しており、この傾向は当分続くと思われている。しかし、本実施例のマーケット賃料（共益費込み）については、現時点での新規賃料を30,000円/坪とし、横ばいのシナリオと、2年毎に3%アップするシナリオと、2年毎に3%ダウンするシナリオとの計3通りを設定した。なお、マーケット賃料より極端に高いテナントが順次退去するものと想定し、更改するテナントでは、継続分の賃料改定が横ばいになると推定した。

店舗については、詳細な情報が開示されていないが、周辺のオフィス人口の増加もあり、地下階を含めて、当面は安定的に推移するものと思われる。ただし、競合する地下街店舗の増加等もあり、新規賃料は低下するものと推定した。

駐車料等はエリア標準であり、このまま推移するものと推定した。

(3) 賃料等の予測（収入の条件設定）

稼働率については、本物件のここ数年の空室率平均値と、エリアの競合ビルの空室率平均値とを勘案して、表5のように想定した。

表 4

(平成12年調査)

ビル名	階層	延床面積(m ²)	成約賃料 (円/坪)
Lタワー	31	26,028	23,000
センタービル	54	55,377	30,000
Sデック	28	14,163	30,000
MO	30	27,861	30,000
N	50	36,086	30,000
M1	55	54,358	34,000
S	52	53,370	30,000
NS	30	50,446	25,000
Iタワー	44	66,463	30,000
NO1	26	27,556	23,500
パーク	52	79,903	26,500
グリーン	29	15,823	26,500
M2	27	21,570	28,000
スクエア	31	13,536	22,000
平均賃料			29,134
成約賃料 (円/坪) は共益費を含む			

表 5

	オフィス	店舗	計
契約総面積	97,230㎡ 29,412坪	7,770㎡ 2,350坪	105,000㎡ 31,762坪
空室面積	882坪	70坪	953坪
稼働面積	28,530坪	2,280坪	30,810坪
初年度新規賃料 (共益費込)	30,000円/坪	30,000円/坪	
新規賃料改定率	5年間±0 2年毎に+3% 2年毎に-3%	5年間は±0 2年毎に+3% 2年毎に-3%	
継続賃料	30,942円/坪	37,700円/坪	
継続賃料改定率	5年間は±0	5年間 年率-5%	
レントロス テナント解約率 空室期間	毎年20% 毎年10% 6ヶ月	毎年20% 毎年10% 6ヶ月	
敷金	月額賃料12ヶ月	月額賃料12ヶ月	
その他収入増減率	5年間は±0	5年間は±0	

稼働率：97%

3. 費用分析と予測

(1) 支出項目の査定

本物件の事業収支の過去3年平均は、表6の通りで、このうち、水光熱費、公租公課、損害保険料およびその他の支出は、実額で、特に問題はない。分析対象となるのは、管理費と外注委託費であるが、これらの合計の1,124百万円は、総収入に対して9.4%で、共益費に対して43.8%で、ビル事業収支上は標準の範囲にあり、補正の必要はないものと判断した。なお、経費率（全体の支出が総収入に占める割合）も22%であり、超高層ビル経費率の標準的数値の範囲にある。

(2) ライフサイクルコスト

本物件の「建物エンジニアリングレポート」によると、1年前に、アトリウム工事を含めた40億円の大規模修繕を行っているが、本物件は築後25年を経過しており、今後も設備更新等の費用が継続的に発生するものと予測しており、今後10年間、700百万円の積立金が必要と判断している。

700百万円は、本物件の再調達原価の1.4%程度であり、概ね妥当な水準と判断し、支出項目としてこのまま700百万円を計上するものと判断した。

(3) 支出項目の予測

支出項目の予測は、表7のように行った。

表 6

(単位：百万円)

収入	過去3年の平均
賃料	8,916
共益費	2,567
その他収入	500
計	11,983
支出	
管理費	337
外注委託費	787
水光熱費	323
公租公課	1,130
損害保険料	29
その他	2
計	2,608
純収益	9,375
空室率	8.7%
経費率	22%

表 7

(単位：百万円)

	初年度	増減率
維持管理費	1,124	5年間年率+1%
公租公課	1,130	5年間は±0
損害保険料	29	5年間は±0
水光熱費	323	5年間は±0
修繕積立金	700	5年間は±0
その他	2	5年間は±0
計	3,308	
仲介料(変動費)		

4. 割引率（ゴーイングレート：GR）と期末還元利回り（ターミナルレート：TR）の査定

（1）マーケット利回り

投資サイドにとって、取引価格に対して純収益（NOI）の割合を示す還元利回り（キャップレート）が共通の指標である。この利回りには、金融商品の利回りとの相対的な比較、地価動向、対象不動産そのものの属する都市およびエリアの特性、建物のグレードと経年等が全てミックスされている。

国内での収益不動産の取引はまだ始まったばかりで、まだデータとして整備されていないが、オリジネーターの不動産証券化商品組成に際しての利回りやリートを中心に、ファンドへ組み込むために購入する物件の取引利回りが認知されようとしている。

ここにきて、ファンドへの組み込みを目的とした投資用不動産の取得は過熱しており、都内の丸の内・大手町を最上位としたクラスAのオフィス街に立地するグレードの高いビルについては、すでに1%程度まで還元利回りは低下している。

（2）割引率の考え方

割引率（GR）については、金融商品の長期利回りに不動産のリスクプレミアムをオンして求める積み上げ法や、自己資金と借入金とに資金を分けて借入金の標準金利と自己資金に対する期待利回りを組み合わせて求める方法があるが、リスクプレミアムの査定ができないことや、証券化を目的とした不動産の取得に対して、自己資金と借入金を配分して割引率を確定することに矛盾があることから、検証の方法としては採用できても、メインの方法として採用はできない。

また、還元利回り（C・マーケット利回り）を、割引率（GR）と割引期間の不動産の変動率（ r ）の加減により求めることから、逆算により割引率（GR）を求める方式もあるが、変動率（ r ）の予測が難しいことと、期末のターミナルレート（TR）との関係もあり、絶対的な方法とはいえない。

表 8

TR \ GR	4.5%	5%	5.5%	6%	6.5%
5%	○				
5.5%	○	○			
6%		○	○		
6.5%			○	○	
7%				○	○
7.5%					○

TR : ターミナルレート

GR : 割引率

(3) 利回りの確定

本物件では、対象不動産が都内オフィス街のクラスAビルであることから、マーケット利回りと、過熱気味のファンドバブルによる将来の反動とを織り込んで、表8の利回り（レンジ）にて試算する。

5. マトリックス評価試算

本評価では、賃料の改定率3通り（3%、0%、-3%）、解約率2通り（10%、20%）、割引率（GR）とターミナルレート（TR）の組み合わせ10通りをそれぞれ変数として、60の試算を行った。試算結果については、表9のDCF法による収益価格一覧表に示した。

表 9

単位：千円

利 回 り		GR	4.5%		
TR	新規賃料		-3%	±0%	+3%
5.0%	解約率	10%	161,300,000	162,200,000	163,000,000
		20%	145,900,000	147,400,000	148,900,000
5.5%	解約率	10%	150,100,000	150,900,000	151,600,000
		20%	135,800,000	137,200,000	138,600,000

利 回 り		GR	5.0%		
TR	新規賃料		-3%	±0%	+3%
5.5%	解約率	10%	146,400,000	147,100,000	147,900,000
		20%	132,500,000	133,800,000	135,100,000
6.0%	解約率	10%	137,200,000	137,900,000	138,600,000
		20%	124,200,000	125,500,000	126,700,000

利 回 り		GR	5.5%		
TR	新規賃料		-3%	±0%	+3%
6.0%	解約率	10%	133,900,000	134,600,000	135,200,000
		20%	121,200,000	122,500,000	123,700,000
6.5%	解約率	10%	126,400,000	127,000,000	127,600,000
		20%	114,500,000	115,600,000	116,700,000

利 回 り		GR	6.0%		
TR	新規賃料		-3%	±0%	+3%
6.5%	解約率	10%	123,400,000	124,000,000	124,600,000
		20%	111,800,000	112,900,000	114,000,000
7.0%	解約率	10%	117,100,000	114,900,000	118,200,000
		20%	106,200,000	107,200,000	108,200,000

利 回 り		GR	6.5%		
TR	新規賃料		-3%	±0%	+3%
7.0%	解約率	10%	114,300,000	114,900,000	115,500,000
		20%	103,700,000	104,700,000	105,700,000
7.5%	解約率	10%	109,100,000	109,600,000	110,100,000
		20%	98,900,000	99,900,000	100,800,000

〔レンジ価格〕

1. 不動産インデックスによる分析

以下のように、本物件に係る不動産インデックス（総合還元利回り）を求めた。

（1）バーチャルビル

都市別、エリア別に、いくつかのポイントを定め（例えば、公示地の商業ポイント上）、そのポイント毎に任意に設定する土地の規模（例えば 300m^2 、 1000m^2 、 2000m^2 ）に基づき、ビル敷地をネット上の地図に確定させ、そのポイント毎の実行容積率（例えば 800% ）に基づいて、バーチャルビル（ 2400m^2 、 8000m^2 、 16000m^2 ）をネット上に建築する。ただし、エリア別にベンチマークビルを一つ選定する。

（2）賃貸条件の設定

次に、都市別、エリア別のマーケット賃料（共益費も考慮）と空室率等のデータを提供しているオフィス仲介業者に、バーチャルビル毎の賃貸条件（賃料、共益費、敷金、空室率、改定率）を査定してもらい、バーチャル・ビル毎にテナントを誘致したものとして純収入を試算し、ビル管理会社からバーチャル・ビル毎の標準的管理コストデータをもらい、さらに建設会社あるいは設計事務所にバーチャル・ビルの標準的ライフサイクルコストを試算してもらい、バーチャル・ビル毎の純収益を確定させる。

（3）マトリックス評価

現時点で確定した純収益に基づき、将来の賃料・空室率・コストの予測を行い、DCF法を中心にネット事業者がマトリックス評価を行う。もちろん、DCF法の適用に際してのゴーイングレート（割引率）とターミナルレート（転売時の還元利回り）をレンジで試算する。

こうして求められたバーチャル・ビル毎のレンジ価格に、現時点で確定した純収益から求めた利回りを明示して、ネット上にマーケットを作り出す。

（4）会員の参画

一方において、実際の不動産投資を行う投資家（不動産会社、生保、損保、外資、商社、賃貸ビル事業会社等）、マーケットウォッチャーの証券会社、格付機

関、監査機関、不動産鑑定機関等に、バーチャルネットマーケットでの投資家として参画することと呼びかけ、会員になってもらう。ただし、バーチャルネットマーケットで売買を行うのは投資家の会員のみとし、マーケットウォッチャーの会員には、結果のディスクローズのみとする。

(5) 価格決定と総合還元利回り

インデックスの決定については、多数の会員に買い手としてバーチャルネットマーケットで買い価格を決めてもらい、最高価格と統計的手法による標準偏差に配慮した平均価格の両価格と、現時点の純収益との相関を示す総合還元利回りを求める方法と、1もしくは複数の売り手と複数の買い手に別れて、ネットマーケット上で、売り手と買い手が価格を繰り返し変更していくことにより均衡した価格と、現時点の純収益との相関を示す総合還元利回りを求める方法とが考えられる。

(6) 総合収益率の算出

ネットマーケットの趣旨から、後者の方法によるインデックスの作成を行う。

不動産インデックスについては、インカムリターンとキャピタルリターンの複合した総合収益率を求めるのが一般的であり、例えば図6に従来のインデックスの算出方法の一例を示したが、該インデックスでは次のようにして総合収益率を求めることになる。

・ 1回目のインデックス

バーチャルネットマーケットでの均衡価格 P

その時点の純収益 I

インデックス $I/P = R$ (総合還元利回り)

・ 2回目のインデックス

バーチャルネットマーケットでの2回目の均衡価格 P_2

その時点の純収益 I_2

インデックス $I_2/P_2 = R_2$ (総合還元利回り)

インカムリターン $I_2/P = X$

キャピタルリターン $(P_2 - P)/P = Y$

総合収益率 $X + Y$

（7）本インデックスのメリット

- ・金利、株価等の変動による不動産価格と利回りの変化が、タイムリーに分かる。
- ・不動産マーケットにおける賃料、空室率、経費等の変動による不動産価格と利回りの変化がタイムリーに分かる。
- ・既存の他の不動産インデックスとの違いは、元本価格が収益価格となる。
- ・バーチャルビルであり、地域、建物の規模と、グレード、建物の経年等を、自由に設定し、リスクに対応した不動産価格と利回りの変化を分析することができる。

以上のようにして求めた本物件の属するエリアの不動産インデックス（総合還元利回り）が5.8%（買値の平均値6.2%、買値下限値6.4%）という直近の結果が得られた。

2. マトリックス評価と利回り

本ビルの現時点での純収益について、仲介手数料を、控除した8,311,173千円として、マトリックス評価で求めた収益価格の一覧表の価格について、総合還元利回りを求めると、次のとおりである。

3. レンジ価格の決定

本物件のエリアの大規模ビルの不動産インデックス（総合還元利回り）5.8%と、買値の平均値6.2%、買値下限値の6.5%を指標として、さらにマトリックス評価の結果を参酌して、レンジ価格を決定した。表11および図7にレンジ価格を示す。

表 1 0

	上限	下限
価格	163,000,000千円	98,900,000千円
総合還元利回り	5.1%	8.4%

表 1 1

	上限	下限
価格	147,900,000千円	123,400,000千円
総合還元利回り	5.6%	6.7%

発明の効果

本発明は、不動産等の評価とマーケット機能を一体化し、ネット上に創設した画面上で売り手と買い手が、直接情報を交換しながら、売買価格決定のプロセスを相互に見えるようにするためのシステムであるが、下記のような複数の効果を生み出す。

○複数の買い手に情報を一度に開示し、不動産等の売買をスピーディかつ効率的に行うことができる。

○仲介業者側に張り付いていた売買情報の偏在をなくし、仲介料を低減する。

○価格決定のプロセスをネット画面で直接見えるようにすることで、取引の透明性を確保する。

・売り手はより高く売りたいという意識から、当然、売値をレンジ価格のアップサイドに求め、買い手はより安く買いたいという意識から、当然、買値をレンジ価格のダウンサイドに求める。従って、最初は両者の価格が乖離することになるが、ネット・マーケットでは瞬時に両者が価格を変更して、繰り返し価格提示を行うことで、その開差を少なくし、やがて両者の価格を均衡させることができる。あるいは、一定の開差（調整率）になると、自動的に平均値で均衡価格を設定することもできる。

・売り手と複数の買い手が、同時に価格提示をするか、あるいはある時刻になると、それぞれの価格がわかるようにしたり、また、複数の買い手についてはそれぞれが提示する価格がわかるようにも、わからないようにも設定できる。

○不動産投資信託（リート）を構成する不動産の購入売却を円滑に行い、不動産投資信託（リート）そのものの流通を安定させる。

○上場していない不動産証券化商品のエクイティは、不動産投資信託（リート）と異なり流通性を欠くが、ネット・マーケット上で売買が可能となる（セカンダリーマーケット）。

○レンジ価格により、適正な上限と下限が明示され、それ以上と、それ以下の取引価格を制限することで、投機的な取引やダンピングを排除する。

なお、評価人がネット・マーケットに併設する本発明の不動産インデックスは、地域別のバーチャル・ビル群のマトリックス評価を行い、求められたバーチャ

ル・ビルのレンジ価格を上記のネット・マーケットに反映させ、ネット・マーケットの価格決定プロセスを通して決定した買い手の購入希望価格、あるいは統計的手法により求めた標準的購入希望価格と想定した現在の純収益との間で成立する利回りを示す。本発明のインデックスは、下記のような複数の効果を生み出す。

○金融マーケットで刻々と変化する金利・株価・債券価格・為替等の影響を、タイムリーに反映させることができる。

○不動産マーケットの中で変化する賃料・空室率・コスト等の影響を、タイムリーに反映させることができる。

○自由に、地域・ビルグレード・経年等の違うパ・チャル・ビルを作りだし、ネット・マーケット上での利回りの変化を測定できる。

○タイムリーに投資利回りが把握できるので、マトリックス評価の精度を高める。

○不動産投資信託（リート）の投資指標となる。

○不動産インデックスが連続的に形成されることで、キャピタルゲインの収益率を把握する。

特許請求の範囲

1. 以下のステップからなる不動産ネットマーケットシステム：

- (1) 投資家が、会員登録を行うステップ、
 - (2) 売り手が、マーケット事業者が物件概要を提示するステップ、
 - (3) マーケット事業者が、対象物件の事業概要の分析および対象物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく対象物件の適正価格レンジを算出し、売り手に提示するステップ、
 - (4) 売り手が、マーケット事業者が適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、
 - (5) マーケット事業者が、会員に物件概要および適正価格レンジを公開するステップ、
 - (6) 希望の会員が、マーケット事業者が当該対象物件の買い手候補となる登録を行うステップ、
 - (7) マーケット事業者が、買い手候補に物件概要、デューディリジェンスおよび対象物件のマトリックス評価の結果を提示し、調整率を決定するステップ、
 - (8) 買い手候補が、マーケット事業者が適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、
 - (9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者が再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者が再度、提示するステップ、
 - (10) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、
- 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

2. 以下のステップからなるネットマーケットシステム：

(1) マーケット事業者が、適正価格レンジを算出し、売り手および買い手候補に提示するステップ、

(2) 売り手が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、

(3) 買い手候補が、マーケット事業者に適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、

(4) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者に再度、提示するステップ、

(5) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、調整を行うステップ。

3. マーケット事業者がネットに接続したサーバーにより、登録した会員がネットを通じてアクセス可能で、任意の売り手がネットを通じてアクセス可能な不動産ネットマーケットシステムであり、

第1段階では、

売り手が物件概要を入力する手段と、マトリックス評価によりサーバーが適正価格レンジを算出し、売り手に提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段とを備え、

第2段階では、

サーバーが会員に物件概要および適正価格レンジを公開する手段と、希望の会員がサーバーに当該対象物件の買い手候補となる登録をする手段と、買い手候補がサーバーに購入希望価格を提示する手段とを備え、

第3段階では、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、サーバに再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、サーバに再度、提示する手段とを備え、

第4段階では、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、サーバが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備えることを特徴とする不動産ネットマーケットシステム。

4. マーケット事業者がネットに接続したサーバにより、売り手および買い手候補がそれぞれアクセス可能なネットマーケットシステムであり、マトリックス評価によりサーバが適正価格レンジを算出し、提示する手段と、売り手が売却希望価格を提示する手段と、買い手候補が購入希望価格を提示する手段と、売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、それぞれが、マーケット事業者に、再度、提示する手段と、売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合、および売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、サーバが売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示する手段を備えることを特徴とするネットマーケットシステム。

5. 前記マトリックス評価による適正価格レンジの算出が、複数の価格決定法により得られるレンジを包含するレンジであることを特徴とする請求項1または3に記載の不動産ネットマーケットシステム。

6. 前記マトリックス評価による適正価格レンジの算出が、複数の価格決定法に

より得られるレンジの2つ以上が重複するレンジであることを特徴とする請求項1または3に記載の不動産ネットマーケットシステム。

7. 以下のステップからなる不動産ネットマーケットシステム：

- (1) 投資家が、会員登録を行うステップ、
- (2) 売り手が、マーケット事業者が物件概要を提示するステップ、
- (3) マーケット事業者が、対象物件の事業概要の分析および対象物件のデューディリジェンスを実施し、不動産鑑定評価手法を駆使し、マトリックス評価に基づく対象物件の適正価格レンジを算出し、該適正価格レンジ内の少なくとも上下限を含む2以上の価格に対し、該価格を元本価格として算出される純収益に対する利回りをそれぞれ算出し、売却希望価格を決定するガイドラインとして適正価格レンジおよび前記利回りを売り手に提示するステップ、
- (4) 売り手が、マーケット事業者が適正価格レンジ内で売却希望価格を提示するステップ、
- (5) マーケット事業者が、会員に物件概要、適正価格レンジおよび前記利回りを公開するステップ、
- (6) 希望の会員が、マーケット事業者が当該対象物件の買い手候補となる登録を行うステップ、
- (7) マーケット事業者が、買い手候補に事業概要およびデューディリジェンスの結果およびマトリックス評価を提示し、調整率を決定するステップ、
- (8) 買い手候補が、マーケット事業者が適正価格レンジ内で購入希望価格を提示するステップ、
- (9) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が調整率以内に均衡するまで、売り手が売却希望価格を変更し、マーケット事業者が再度、提示し、各買い手候補が購入希望価格を変更し、マーケット事業者が再度、提示するステップ、
- (10) 売却希望価格よりも最高購入希望価格が大きい場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、

売却希望価格よりも最高購入希望価格が小さくその差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示して調整を行うステップ。

8. 前記マトリックス評価では、DCF法を含み、前記利回りの提示では、DCF法で使用した割引率と、DCF法で使用したターミナルレートと、DCF法で求めた収益価格から逆算される利回りとからなる群から選ばれる1以上を一緒に提示することを特徴とする請求項1または7に記載の不動産ネットマーケットシステム。

9. 投資家から複数の買い手を選定し、マーケット事業者がバーチャル物件を創設して、該バーチャル物件に対し、不動産ネットマーケットシステムの各ステップを行い、該バーチャル物件の適正価格レンジと、適正価格レンジ内を一定額毎に刻んだ価格に対する利回りと、買い手の最高購入希望価格、あるいは複数の購入希望価格を統計的手法により調整した価格を元本価格として前記純収益に対する利回りとを、当該物件概要と共に公開することを特徴とする請求項1または7に記載の不動産ネットマーケットシステム。

10. 投資家から1の売り手と複数の買い手を選定し、マーケット事業者が創設したバーチャル物件の複数に対して、不動産ネットマーケットシステムの各ステップをそれぞれ行い、該バーチャル物件の適正価格レンジと、適正価格レンジ内を一定額毎に刻んだ価格に対する利回りと、均衡価格あるいは複数の購入希望価格を統計的手法により調整した価格を元本価格として前記純収益に対する利回りとを、当該物件概要と共に公開することを特徴とする請求項1または7に記載の不動産ネットマーケットシステム。

11. 企業、株式、債権、知的財産権、美術品、付重品または中古品を売買するか、あるいはサービスを行うために実施されることを特徴とする請求項2または4に記載のネットマーケットシステム。

要約書

ネット画面上で売り手と買い手が、直接、情報を交換しながら、売買価格を決定することで売買取引の効率を高め、仲介料をダウンさせ、価格決定のプロセスに透明性をもたせる。また、金利や賃料の変動に対してタイムリーでかつ不動産投資の的確な指標を求める。

適正価格レンジおよび利回りを算出し、売り手および買い手候補に提示し、売り手がマーケット事業者に適正価格レンジ内で提示した売却希望価格よりも、買い手候補がマーケット事業者に適正価格レンジ内で提示した最高購入希望価格が小さく、その差が調整率より大きい場合には、売却希望価格および最高購入希望価格が均衡するまで、それぞれ価格を変更し、提示し、差が調整率以内の場合には、売却希望価格と最高購入希望価格の平均値を、売り手および最高購入希望価格の買い手候補に提示し、マーケット事業者により調整を行う。また、ネット上にバーチャルビルを作り、マーケットデータを組み込んで、そのバーチャルビルのレンジ価格を使って、バーチャルビルの均衡価格を求め、投資用不動産のインデックスを作り出す。